

**Jutjat Contenciós Administratiu 1 Girona (UPSD Cont.Administrativa 1)**

Plaça de Josep Maria Lidón Corbí, 1
17001 Girona

REFERÈNCIA: Recurs ordinari 279/2015 B

Part recurrent:

*Part demandada: Ajuntament de Girona i Comunitat de Propietaris carrer
de Girona*

SENTENCIA Nº 49/2017

Girona, 28 de febrero de 2017

Vistos por mí, Asunción Loranca Ruilópez, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de los de Girona, los autos del presente procedimiento ordinario contencioso-administrativo número 279/16, interpuesto por doi representado por el Proc. Sr. Sobrino Cortés, asistido por el Letrado Sr. Badenas Riera frente a Ayuntamiento de Girona, representado y asistido por el Letrado Sr. Pau Gratacós y actuando como codemandada la Comunidad de Propietarios del carrer de Girona, representada y asistida por la Letrada Sra. Sartorio Pérez, procedo a dictar la presente sentencia en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Interpuesto el presente recurso, tras los trámites pertinentes, se confirió traslado a la parte actora por plazo de veinte días para formalizar la demanda, lo que verificó por escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, suplicó que se dictase sentencia que anulase la resolución recurrida.

SEGUNDO. La Administración demandada, una vez conferido el trámite para contestar a la demanda, presentó escrito en el que, tras aducir los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, suplicó la desestimación de la demanda con costas.

La comunidad de propietarios codemandada se personó en tiempo y forma y contestó la demanda, alegando hechos y fundamentos de derecho y solicitando su desestimación.





TERCERO. Se recibió el pleito a prueba, practicándose documental y testifical, concluyendo las partes y quedando los autos vistos para sentencia.

CUARTO. La cuantía del presente recurso es indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es el Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Girona de 21 de mayo de 2015 que desestimó el recurso de reposición formulado frente a la resolución de 11 de marzo de 2015 dictada en procedimiento de protección de la legalidad urbanística, que desestimó las alegaciones presentadas contra el acuerdo de iniciación de las actuaciones y ordenó al recurrente que en el término de un mes procediera a la restauración del orden jurídico infringido y la realidad física alterada con derribo de la ampliación realizada en el espacio calificado con clave 0, a fin de que devuelva la condición de terraza originaria.

Expresado de forma sintética, en la demanda se aduce que el 7 de abril de 2014 se procedió a la comunicación previa para efectuar obras de reforma en cocina y baño, adjuntado documentación y presupuesto: que la sala de estar comparte espacio físico con la cocina y que surgieron problemas una vez iniciadas las obras (aislamiento, cañerías, cableado) y tuvieron que realizarse cambios no previstos: que en el caso de que se considere que las obras son ilegales, serían en todo caso legalizables puesto que no se infringe lo prevenido en el art.88 NNUU; que la reposición de la realidad física alterada supondría una grave afectación a la convivencia vecinal.

En el escrito de conclusiones, el recurrente aduce que las obras se habrían realizado en zonas comunes y en consecuencia, no habría responsabilidad del recurrente, que carecería de legitimación en el procedimiento; que la obra es legalizable ya que en la zona en que se ha realizado no se cumplen las circunstancias definidas en el art. 88 NNUU y se reitera que no es posible la reposición en los términos de la resolución recurrida.

SEGUNDO. La administración demandada se opone a la demanda alegando, en síntesis, que las obras consistieron en una ampliación del comedor en unos 9,70 m² ocupando un espacio denominado terraza, obras realizadas sin licencia y que afectan al propietario del piso superior que dispone de una nueva terraza donde antes había un hueco; que las obras no son legalizables ya que se han realizado en espacio calificado como clau 0 por las Normas del Planeamiento General, que son las que determinan la calificación urbanística del suelo y en la zona existe prohibición de realizar ningún tipo de construcción y que debe retornarse a la situación anterior; que las obras a las que se refería la comunicación previa no autorizaban la ampliación de la vivienda y tampoco resulta justificado que sea necesaria su realización a fin de garantizar la habitabilidad; que las alegaciones del recurrente en relación a la inexistencia de motivos estéticos, afectaciones estructurales o quejas de los vecinos resultan irrelevantes. Finalmente, se alega que no existe imposibilidad alguna de restauración de la realidad física





ya que puede procederse al derribo de la ampliación llevada a cabo sin licencia. Solicita la desestimación del recurso con imposición de costas.

La codemandada Comunidad de Propietarios del carrer _____ de Girona, se opone a la demanda y expresado sintéticamente aduce que las obras se realizaron sin comunicación previa y afectan a una terraza común de uso privativo; que las obras suponen la creación de otra terraza y que considera que se trata de obras ilegalizables en base a los argumentos expuestos por la administración demandada. Solicita la estimación del recurso con imposición de costas.

TERCERO. Dado que el recurrente insiste en su falta de legitimación alegando que la terraza donde se han efectuado las obras pertenece a la Comunidad de Propietarios, conviene reiterar lo ya dicho a lo largo del procedimiento. Si el recurrente entiende que carece de legitimación, debería desistir del procedimiento, cosa que no ha hecho. El presente recurso se ha incoado y tramitado precisamente en virtud de demanda formulada por el recurrente y dado que no se ha formulado desistimiento, ha de continuarse con la tramitación del mismo. Conviene, no obstante, recordar lo que ya se ha dicho en las actuaciones. El artículo 19.1 LJCA atribuye legitimación para ejercer acciones ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo a las personas físicas o jurídicas que ostenten un derecho o interés legítimo. Se ha de atender a la relación entre el sujeto y el objeto de la pretensión por lo que la legitimación activa se define por el legislador en consideración a la titularidad de un derecho subjetivo o interés legítimo, como superador este último de la anterior noción de interés directo. El interés legítimo en lo contencioso-administrativo se caracteriza como una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio) actual o futuro, pero cierto, debiendo entenderse tal relación referida a un interés en sentido propio, cualificado y específico, actual y real (no potencial o hipotético).

En nuestro caso la resolución recurrida desestima el recurso de reposición formulado por el recurrente frente a una resolución que a su vez desestimaba sus alegaciones en un procedimiento de protección de la legalidad urbanística que le había sido incoado en relación a las actuaciones urbanísticas que ahora nos ocupan. No cabe duda que la resolución recurrida afecta a los intereses del recurrente, que además ha intervenido como interesado a lo largo del expediente administrativo y siendo así, no existe duda alguna acerca de su legitimación.

CUARTO. Al folio 3 del expediente administrativo aparece informe del inspector municipal de obras de fecha 14 de julio de 2014 en el que se informa que se han realizado obras de ampliación de la sala-comedor con una superficie de 9,70 m² ocupando un espacio antes denominado terraza, sin licencia de obras; que las obras afectan al propietario de la vivienda superior que dispone de una nueva terraza donde antes había un hueco; que se han realizado obras de reforma interior de la vivienda; que se presentó comunicación de obras de reforma de cocina y baño con un presupuesto de 4.500 euros. Se concluye que las obras de ampliación no son legalizables.

A los folios 12 y 13 del expediente administrativo aparece nuevo informe de la arquitecta





técnica municipal de fecha 13 de octubre de 2014 que informa que las obras no son legalizables ya que se ha ampliado la vivienda en la clau 0 y de acuerdo con el artículo 88 de las Normas urbanísticas, en dicha clau no se permite ningún tipo de construcción sobre rasante. Y señala que debe procederse a reponer la realidad física alterada reponiendo la zona a su condición de terraza.

A la vista del informe, fue incoado expediente de protección de la legalidad urbanística en relación a las obras de ampliación de la sala-comedor en la zona destinada a terraza, ocupando un espacio calificado por el Plan General con la Clau 0 (pati d'illa i espacis lliures d'edificació) en que no se permite ninguna construcción.

La prueba practicada no permite considerar acreditado que la ampliación del espacio resulte legalizable. El hecho de que se hubiera comunicado previamente la realización de obras en cocina y baño no justifica que se proceda a ampliar la vivienda utilizando para ello una terraza común de uso privativo. Las alegaciones del recurrente relativas a que los trabajos eran necesarios para garantizar la habitabilidad de la vivienda en modo alguno pueden justificar la realización de las obras en una zona calificada con la clau 0 en el Planeamiento. Las manifestaciones contenidas en la demanda y en el escrito de conclusiones del recurrente acerca de que las obras no conllevan perjuicio estético, ni causan molestias a los vecinos ni suponen afectación estructural del edificio resultan irrelevantes ya que afectan a una zona calificada con la clau 0 en la que no es posible ningún tipo de construcción. El hecho de que dicha zona no presente actualmente vegetación o arbolado no permite concluir en otro sentido, sin olvidar que, como señala la demandada, de conformidad con lo prevenido en el artículo 211 de las Ordenanzas de Edificación vigentes es posible acondicionar estos espacios de forma distinta al ajardinamiento. En definitiva, el recurrente no ha acreditado que las obras realizadas sean legalizables. Y no siendo legalizables, la consecuencia ha de ser su derribo a fin de restaurar la realidad física alterada. No se aprecia que exista imposibilidad para realizar dicho derribo ya que si el recurrente pudo realizar las obras ilegales e ilegalizables igualmente puede proceder a su demolición, dejando la zona afectada en la situación anterior a las obras. En suma y por lo expuesto, el recurso debe desestimarse.

QUINTO. Desestimado el recurso, las costas se imponen a la recurrente (art. 139 LJCA).

Vistos los artículos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo formulado por don representado por el Proc. Sr. Sobrino Cortés, frente a la resolución a la que se refiere el fundamento de derecho primero de esta sentencia, con expresa condena en costas al recurrente.

Contra esta resolución puede interponerse recurso de apelación en el término de quince días, que sólo se admitirá previa constitución de un depósito de 50.00 euros, que se ingresará en la





cuenta de este Juzgado 1685 0000 93 0279 15, con la advertencia que, de no constituirlo, se dictará auto que ponga fin a la tramitación del recurso, quedando firme la resolución impugnada, todo ello de acuerdo con la Disposición Adicional Quinceava de la LO 1/1985, del Poder Judicial, según la redacción dada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: La Ilma. Magistrada Juez que ha dictado la anterior sentencia la ha leído y la ha publicado en audiencia pública el mismo día de la fecha. Doy fe.



